

Site Plan Control Application Summary Complex

File Number: D07-12-24-0112	Date: January 23, 2025
Applicant: Kenneth Blouin, Fotenn Planning + Design	Comments due date: February 6, 2025
Email: blouin@fotenn.com	Planner: Lucy Ramirez
Phone: 613.730.5709 x 226	Ward: 1 - Orléans East-Cumberland
Owner: Patrice Houle Holdings Inc.	Councillor: Matthew Luloff

Site Location

524 Lacolle Way

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Site Plan Control application to construct a one-storey light industrial building with a mezzanine, with a Gross Floor Area (GFA) of 2,242 square metres. The building will consist of two units. A municipal servicing easement runs along the rear lot line.

Proposal Details

The subject property is located on the south side of Lacolle Way, a short 500 metre local road that begin and ends at Taylor Creek Drive. The subject property is in the Taylor Creek Business Park, which is bordered to the north by Regional Road 174, to the east by Trim Road, to the south by St. Joseph Boulevard, and to the west by Taylor Creek. The site is approximately 600 metres southwest of the future Trim O-Train Station.

The surrounding parcels of land are zoned for light industrial and institutional uses and contain a gymnastic centre and a daycare to the north-east; a church to the south-east; a residential dwelling and a travel agency to the south; an industrial warehouse to the

west; across the street to the north there is a large warehouse; and buildings with commercial uses to the northeast, such as a brewery.

The subject property is an 8,517 square metres irregularly shaped parcel of land with 45-metres of frontage along Lacolle Way. The applicant is proposing to develop the site with a one-storey light industrial building with a mezzanine, and a Gross Floor Area (GFA) of 2,242 square metres. The building will contain two units. The Applicant is proposing a single vehicular access via Lacolle Way with a total of 59 motor vehicle parking spaces and 10 bicycle parking spaces. Three loading bays are proposed, along with two garage doors and four pedestrian entrances that face the eastern side yard. A pedestrian walkway is proposed from Lacolle Way, travelling along the east, north and west sides of the building. A screened garbage area is proposed in the rear yard and a municipal servicing easement runs along the rear lot line.

Per the Official Plan (2022), the subject property is in the [Suburban Transect](#), (Schedule A) and is designated Mixed Industrial (Schedule B8). The subject property is within the “Local Production and Entertainment Designation” of the [Orléans Corridor Secondary Plan](#) (Schedule A). This designation permits a broader range of uses compared to the Mixed Industrial designation outlined in the Official Plan and is intended to create an environment where noise and vibration generating activities can develop in close proximity to the O-Train station.

The site is zoned Light Industrial Zone, Subzone 4, 21-metre height limit (IL4 H(21)). The [Light Industrial Zone](#) permits a wide range of low-impact, light industrial uses, as well as office and office-type uses in a campus-like industrial park setting.

Related Planning Applications

N/A

Roadway Modifications

N/A

How to Provide Comments

For additional information or to provide your comments go through [Ottawa.ca/devapps](https://ottawa.ca/devapps) or contact:*

Lucy Ramirez
Planner
Development Review East

110 Laurier Avenue West, 4th floor
Ottawa, ON K1P 1J1
613-580-2424, ext. 23808
Lucy.Ramirez@ottawa.ca

*Please provide comments by **February 6, 2025**. Comments received after this date will be accepted, however, may not be reflected in the staff report.

Résumé de la proposition de réglementation du plan d'implantation Complexe

N° de dossier : D07-12-24-0112

Date : 23 janvier 2025

Requérant : Kenneth Blouin,
Fotenn Planning + Design

Date limite des commentaires : 6
février 2025

Courriel : <mailto:blouin@fotenn.com>

Urbaniste : Lucy Ramirez

Téléphone : 613.730.5709, poste 226

Quartier : 1 - Orléans-Est-Cumberland

Propriétaire : Patrice Houle Holdings Inc.

Conseiller : Matthew Luloff

Emplacement

524, voie Lacolle

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de réglementation du plan d'implantation ayant pour objet de permettre la construction d'un bâtiment d'industrie légère avec mezzanine, d'une SHOB de 2 242 m². Ce bâtiment comprendra deux locaux. Une servitude de viabilisation municipale longe la ligne de lot arrière.

Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve du côté sud de la voie Lacolle, une courte route locale de 500 mètres dont les deux extrémités donnent sur la promenade Taylor Creek. Il est situé dans le parc d'affaires Taylor Creek, qui est délimité au nord par la route régionale 174, à l'est par le chemin Trim, au sud par le boulevard St-Joseph et à l'ouest par la promenade Taylor Creek. Il s'étend à environ 600 mètres au sud-ouest de la station Trim de l'O-Train.

Les parcelles voisines sont désignées de manière à accueillir des bâtiments d'industrie légère et institutionnels, et sont occupées par un gymnase et une garderie au nord-est,

une église au sud-est, une habitation et une agence de voyage au sud ainsi qu'un entrepôt industriel à l'ouest. De l'autre côté de la rue, on retrouve un grand entrepôt au nord et des bâtiments commerciaux, dont une brasserie, au nord-est.

L'emplacement est une parcelle de forme irrégulière de 8 517 mètres carrés présentant une façade de 45 mètres sur la voie Lacolle. Le requérant souhaite construire à cet endroit un bâtiment d'industrie légère de plain-pied avec mezzanine, couvrant une surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) de 2 242 mètres carrés. Ce bâtiment abritera deux locaux. Le requérant propose d'aménager un accès automobile simple donnant sur la voie Lacolle, qui mènerait à 59 places de stationnement pour véhicules et à dix places de stationnement pour vélos. Il souhaite en outre créer trois quais de chargement, installer deux portes de garage et aménager quatre entrées pour les piétons, qui donneraient sur la cour latérale côté est. Une allée piétonnière partirait de la voie Lacolle et relierait les côtés est, nord et ouest du bâtiment. Une aire encloisonnée de stockage des ordures serait créée dans la cour arrière et une servitude de viabilisation municipale longe la ligne de lot arrière.

Conformément aux catégories définies dans le Plan officiel (2022), l'emplacement visé se trouve dans le [transect du secteur de banlieue](#) (annexe A) et est désigné Zone industrielle mixte (annexe B8). Il appartient à la zone désignée pour la production et les loisirs de la localité dans le [Plan secondaire du couloir d'Orléans](#) (annexe A). Cette désignation permet un plus large éventail d'utilisations que la désignation du secteur industriel mixte dans le Plan officiel et vise à créer un environnement dans lequel les activités produisant du bruit et des vibrations peuvent se dérouler non loin de la station de l'O-Train.

L'emplacement est désigné Zone d'industrie légère, sous-zone 4, limite de hauteur de 21 mètres (IL4 H(21)). La désignation de [Zone d'industrie légère](#) permet la présence d'une vaste gamme d'utilisations d'industrie légère à faible impact et de bureau ou d'utilisations similaires, occupant un parc industriel de type campus.

Demandes connexes de planification

S.O.

Modifications aux chaussées

S.O.

Soumission de commentaires

Pour obtenir des renseignements supplémentaires ou faire part de vos commentaires, veuillez consulter Ottawa.ca/demdam ou communiquer avec* :

Lucy Ramirez

Urbaniste

Examen des demandes d'aménagement, Est

110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

613-580-2424, poste 23808

Lucy.Ramirez@ottawa.ca

*Veuillez faire part de vos commentaires d'ici le **6 février 2025**. Les commentaires reçus après cette date seront acceptés, mais pas nécessairement pris en compte dans le rapport du personnel.

Location Map / Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
D07-12-24-0112	24-1202-E	524 voie Lacolle Way	 <small>METRE SCALE</small>
I:\CO\2024\Site\Lacolle_524			
<small>©Parcel data is owned by Teranet Enterprises Inc. and its suppliers. All rights reserved. May not be produced without permission. THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY.</small>			
<small>©Les données de parcelles appartiennent à Teranet Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>			
REVISION / RÉVISION - 2024 / 10 / 25			

Street-level Vue/Vue au niveau de la rue



Figure 1: Rendering, Source: 524 Lacolle Way, City of Ottawa Planning Rationale, prepared by FOTENN, dated December 19, 2024.

Image 1 : Rendu. Source : 524, voie Lacolle, justification de l'aménagement pour la Ville d'Ottawa préparée par FOTENN – 19 décembre 2024.